

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**



## **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VIARMES**

Rappelons que l'objet des enquêtes publiques est d'informer le public et recueillir préalablement à certaines décisions ou opérations, ses appréciations, suggestions et contre-proposition. Ceci permet à chacun, pendant une durée déterminée, de faire connaître son avis, d'argumenter en faveur ou à l'encontre du projet, et d'appeler l'attention des décideurs publics via le commissaire enquêteur, sur les enjeux que présente le projet.

Au terme d'une enquête qui s'est déroulée du 4 septembre au 5 octobre 2019, soit 32 jours consécutifs, dans la commune de VIARMES, après avoir pris connaissance du dossier ainsi que des observations du public, des personnes publiques et de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, des commentaires de la municipalité, je suis à même d'établir mes conclusions sur le projet de révision du plan local d'urbanisme tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

### ➤ **Contexte territorial**

Il est rappelé que la commune de VIARMES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en septembre 2009, qu'elle appartient à la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-l'Oise et s'inscrit dans le Parc Naturel Régional Oise-Pays-de-l'Oise.

### ➤ **Rappel des objectifs de la présente révision**

Depuis l'approbation du PLU, des attentes et obligations nouvelles ont émergé au plan local et national. La Ville souhaite ainsi formaliser sa vision du développement communal pour les années à venir, principalement en vue d'actualiser et de traduire au Plan Local d'Urbanisme ses enjeux et projets.

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de définir deux enjeux communaux présentés comme majeurs pour le devenir de la commune qui constituent les objectifs du PADD :

**Axe 1 « Viarmes, un pôle de centralité conforté »**

**Axe 2 « Un environnement et un cadre de vie de qualité pour Viarmes »**

La révision du Plan Local d'Urbanisme se justifiait à plusieurs titres :

- ❖ Pour adapter et compléter les documents du Plan Local d'Urbanisme aux évolutions législatives récentes ;
- ❖ Pour actualiser et intégrer au PLU les orientations relatives aux documents de planification supra-communaux ;



- ❖ Pour actualiser et traduire un projet de ville à l'horizon 2030, en vue :
  - de poursuivre la restructuration et l'aménagement paysager du centre-ville ;
  - d'assurer le développement économique de la commune en favorisant le maintien et le dynamisme des commerces de proximité ;
  - de veiller à une utilisation économe des espaces urbains, par l'utilisation des espaces encore disponibles dans les zones bâties, pouvant être le support d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain ; favoriser le renouvellement urbain et permettre des extensions limitées en fonction des besoins et perspectives d'évolution de la commune ;
  - de préserver et valoriser le patrimoine bâti et les paysages urbains ;
  - de préserver les espaces naturels, notamment l'Espace Naturel Sensible lié au corridor écologique de Viarmes ;
  - de protéger et valoriser les espaces agricoles et forestiers ;
  - de maîtriser les risques naturels liés aux ruissellement et aux coulées de boue ;
  - de rectifier des erreurs matérielles et moderniser le règlement compte tenu des nouvelles législations et jurisprudences et de l'évolution de la commune.

### ➤ **Le déroulement de l'enquête**

A l'issue de l'enquête publique, il apparaît que :

- la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- les publications légales dans les journaux ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les 8 premiers jours du début de l'enquête,
- une annonce a été faite sur les panneaux lumineux de la Ville,
- un flyer informant de l'enquête a été mis à la disposition des habitants à la mairie et à la bibliothèque,
- le dossier était complet et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête et, également, consultable sur le site internet de la commune,
- le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public, à la mairie, pendant toute la durée de l'enquête,
- la possibilité était offerte au public de déposer des observations par courriel sur le site de la commune, sans contrainte horaire,
- le commissaire a tenu quatre permanences telles que prévues par l'arrêté ayant organisé l'enquête,
- les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont bien été respectés,
- que le déroulement de cette enquête ainsi que les permanences se sont déroulés dans de bonnes conditions et qu'il n'y a eu aucun incident,
- un procès-verbal de synthèse a été présenté le 14 octobre 2019 par le Commissaire-enquêteur à la municipalité de Viarmes,
- un mémoire a été transmis au commissaire-enquêteur le 14 novembre 2019,
- ces réponses ont été intégrées à la suite des observations,
- la commune, du fait de la nécessité d'apporter des réponses précises aux observations et demandes du public, n'a pu communiquer son mémoire en



réponse qu'avec un peu de retard et il a été convenu une remise reportée du rapport.

➤ **Les documents mis à la disposition du public**

Le dossier d'enquête mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie de Viarmes était également accessible sur le site internet de la ville. Ce dossier correspond aux exigences réglementaires et sa présentation était satisfaisante.

➤ **Les observations recueillies au cours de l'enquête**

**. Les observations du public :**

Le registre a recueilli 48 observations dont 13 sont parvenues par courriers adressés au commissaire enquêteur et 8 par courriels.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Viarmes a suscité un grand intérêt de la part des habitants qui sont venus nombreux à chaque permanence dont les horaires prévus ont été souvent dépassés.

Les observations du public ont porté sur :

le plan de zonage,  
des oppositions des habitants à des projets d'aménagements,  
l'installation de déchets inertes,  
des projets spécifiques  
des remarques générales sur la commune, des questions diverses

Il convient de noter que la commune a répondu à chacun des points objets de demandes des habitants.

**. Les personnes publiques – la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

Parmi les personnes publiques qui ont répondu à la communication du dossier, certaines ont demandé des modifications ou ajustements que la commune s'est engagée à prendre en compte. Il en est de même de l'avis de la MRAe.

**. Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

Elles concernaient, notamment :

- . l'impact de l'urbanisation future sur les aménagements de la commune, notamment le réseau d'alimentation en eau potable et l'assainissement ainsi que les possibilités d'accueil des établissements scolaires, le stationnement ;
- . les circulations douces dans la vision de la commune ;
- . les déchets inertes.

La commune a répondu de façon claire et précise à ces interrogations.



## EN CONCLUSION

### ➤ *Sur la forme et la procédure*

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 32 jours, après :

- Avoir constaté que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur ainsi que les prescriptions de l'arrêté municipal du 24 juillet 2019 ;
- Une étude attentive et approfondie du dossier et des différents plans et états ;
- Des réunions avec le maire de la commune, de l'élue chargée de l'urbanisme et de la responsable de l'urbanisme pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ainsi que divers échanges au cours de l'enquête ;
- Une visite de la ville pour visualiser concrètement la topographie des lieux et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité du projet de PLU de la ville ;
- Avoir constaté que le dossier mis à l'enquête, suffisamment documenté, l'était dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur. La possibilité d'accès au dossier sur le site internet de la ville a facilité cet accès puisque disponible sans contrainte horaire ;
- Avoir reçu en mairie, dans de bonnes conditions d'organisation, au cours de quatre permanences, des personnes venues consulter le dossier et constaté que le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre mis à disposition dans les locaux de la mairie de Viarmes, envoyer ou venir déposer des courriers à mon attention ou communiquer ses observations via l'adresse courriel créée par la commune à cet effet ;
- Avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué à la commune les différentes observations recueillies et reçu en retour les éléments de réponse qu'elle a bien voulu rédiger ;

### ➤ *Sur le fond de l'enquête*

- L'analyse réalisée par la municipalité a débouché sur des objectifs et des choix fondés essentiellement sur les besoins de la commune et sa mise en valeur en tenant compte également de ses contraintes ;
- Les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU, sont réalistes et compatibles avec les ressources de la commune ;
- Le public ne remet pas en cause le fondement des grandes orientations du plan local d'urbanisme mais formule des observations qui visent à réexaminer certains projets afin de les rendre compatibles avec leur vision de leur ville. A



cet effet, il est à souligner que la commune a pris un soin particulier à cet examen des observations des habitants et, ainsi, certains projets ont été modifiés afin que les objectifs de la commune trouvent leur place en tenant compte des demandes du public ;

- Les personnes publiques associées ainsi que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale émettent des demandes de modifications ou de compléments à apporter au projet ;
- Lorsque les demandes formulées ont été acceptées par la commune, elles pourront être intégrées au projet.

### **EN CONSEQUENCE :**

Au terme de cette enquête qui a duré 32 jours, et après avoir analysé :

- l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Viarmes,
- l'ensemble des observations du public, des personnes publiques et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale,
- 

### **Je considère que :**

- le projet de révision du plan local d'urbanisme n'a pas été remis en cause dans son principe mais des oppositions des habitants ont nécessité un approfondissement par la commune qui a pris en compte certains éléments pour adapter des projets ;
- le diagnostic de la commune est complet et respecte l'esprit des textes qui régissent les plans locaux d'urbanisme et prend en compte le souhait d'extension de l'habitat de la commune dans une projection programmée de l'habitat d'ici 2030 et en adapte les besoins de logements des jeunes et des personnes âgées ;
- le projet vise à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et, à cet effet, s'accorde parfaitement avec les préconisations du SDRIF ;
- les objectifs du PADD sont clairs et s'expriment dans un document synthétique et clair. Il respecte également les grandes lignes de la loi SRU en mettant en valeur la mixité de l'habitat et est cohérent avec la logique du SDRIF en matière de construction de logements ;
- le plan de zonage traduit pour l'essentiel les orientations générales du PADD mais devra être modifié pour tenir compte des modifications acceptées par la commune.
- le projet, tel qu'il a été proposé, tient compte des besoins essentiels de la population et est réaliste.



**J'ai pris note que des demandes de modifications** ou d'ajouts dans les documents d'urbanisme qui ont été examinées et acceptées par la commune et concernent :

⇒ **Les observations du public**

❖ **pour des projets d'aménagements :**

Le secteur de l'OAP « Davanne », la commune a étudié et pris en compte les observations des habitants et ce projet sera classé en zone 2AUa ; son ouverture à l'urbanisme sera conditionnée à une modification du PLU. Ainsi, les habitants pourront venir s'exprimer spécifiquement sur le projet, lors de l'enquête publique qui aura lieu à cet effet.

L'OAP portée sur le secteur Davanne sera également revue afin de supprimer le principe d'accès depuis l'avenue John Kennedy ;

La zone AUd du de l'OAP centre-ville «secteur Garenne » est maintenue au périmètre du PLU actuel et aligné sur les fonds de jardin des maisons de la rue de Paris ; en conséquence, la consommation d'espaces naturels sera d'autant réduite ;

Le projet de mutation du Centre Technique Municipal constitue un site identifié permettant d'atteindre l'objectif de densification fixé par le SDRIF et sera maintenu en zone UA mais, du fait de sa proximité immédiate avec un environnement pavillonnaire, il sera classé en zone UAc dont les hauteurs de construction seront limitées à 9 mètres au faitage.

❖ **L'activité de Sherwood Parc**

Un projet est en cours d'élaboration avec les services de l'Etat et, afin de permettre la pérennité de l'activité du parc, les règles de construction seront maintenues conformément à celles du PLU actuel, à savoir : une hauteur de 11 m, pas de surface de plancher, ni d'emprise au sol, ; ainsi ce sont les règles de l'ensemble de la zone N qui s'appliquent.

La superficie de la zone Ncep est arrêtée à 154 767 m<sup>2</sup>.

❖ **Une demande de réduction de zone** sera également prise en compte ainsi que la rectification d'une erreur matérielle et l'ajout d'une bande d'espaces verts à protéger dans l'OAP de la zone du Fréchet.

⇒ **Les observations des personnes publiques et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale** qui visent à apporter des compléments ou des modifications dans les différents documents qui composent le plan local d'urbanisme, quand elles ont été acceptées par la commune, seront intégrées dans les différents documents qui composent le nouveau plan local d'urbanisme.



**Les documents généraux fournis pour l'enquête** sont complets et clairs mais des corrections devront être apportées conformément aux observations du public et des personnes publiques qui les ont formulées et pour lesquelles la commune, après un examen attentif, en a reconnu la justification.

❖ **Par ailleurs, je suggère** que soit modifiée l'appellation « maisons bourgeoises » dans les documents, ce qui ne correspond pas toujours à l'ensemble des bâtiments cités et a, par ailleurs, été relevé oralement par des habitants ;

❖ **Et je recommande :**

- les viarmois que j'ai rencontrés sont attachés à leur commune et manifestent le souhait d'être associés aux projets au fur et à mesure de leur avancement ; aussi, une information régulière leur permettra d'en apprécier la concrétisation ;
- une attention particulière sur le développement des circulations douces sur le territoire de Viarmes :
  - . une information et une documentation permettraient aux habitants de se familiariser à de nouveaux parcours ;
  - . l'examen des modes de transports individuels motorisés au sein de la commune permettrait de ne pas se laisser surprendre par une évolution rapide de ce mode de transport ;
  - . le covoiturage pourrait être organisé au sein de la commune en créant, notamment, une aire spécifique.
- de maintenir la vigilance quant à l'enfouissement des déchets sur la commune ;
- de promouvoir les atouts de la ville en favorisant le tourisme.

En conséquence de ce que dessus, je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Viarmes.

**Sous la réserve suivante :**

**De respecter les engagements pris par la commune pour la mise en œuvre des propositions du public et des personnes publiques telles que développées supra qu'elle a acceptées et d'apporter les modifications consécutives dans les différents documents du plan local d'urbanisme.**

Fait à Taverny, le 18 novembre 2019

Annie LE FEUVRE  
Commissaire enquêteur

